



le foyer jambois

VOTRE PARTENAIRE LOGEMENT

INAUGURATION

LE FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS SCRL | LES 02 ET 03 SEPTEMBRE 2022

Avenue du Parc d'Amée 1 | 5100 Jambes





Installé depuis presque **70 ans** rue Duhainaut, le siège social du Foyer Jambois a connu déjà deux transformations majeures pour répondre à ses besoins croissants : l'une en 1968 et l'autre en 1992 par l'aménagement des combles.

Cependant, sur ces 25 dernières années, l'équipe se professionnalisant toujours plus, est passée d'une dizaine de personnes à **23 collaborateurs** (administratifs, sociaux et techniques). En effet, le Foyer compte à ce jour 1.559 logements à ce jour.

Dès lors, sa superficie n'était plus adaptée ni à l'organisation du travail, ni à l'évolution des ressources humaines, ni aux impositions du Règlement Général sur la Protection du Travail.

Nous manquons par ailleurs d'espaces d'accueil pour les candidats-locataires et les locataires, de salles de réunion facilement accessibles et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite était compliquée. C'est toute l'organisation et la qualité du travail qui commençaient à en pâtir.

Des solutions à court terme ont bien été trouvées provisoirement : le service technique et les services sociaux avaient déjà quitté le siège depuis quelques 15 ou 20 ans suite à la transformation d'anciens commerces n'ayant pas retrouvé reprenneur (l'ancienne boucherie Brichard et l'ancienne boulangerie Nelis).

Inutile de dire que ces décentralisations ont eu pour conséquence de disséminer davantage les services.

Fin des années 2000, le Conseil d'Administration tirait un constat clair : **une solution globale s'imposait !**

Afin de permettre au Conseil d'Administration de prendre la meilleure décision qui soit en termes d'avenir sur l'organisation et la gestion des différents services, nous avons fait réaliser une **étude de faisabilité** par un bureau externe.

Cette étude avait comme objectif la détermination des besoins sur base de critères liés aux coûts, à la qualité du bâtiment, sa fonctionnalité, l'accueil, la mobilité, l'incidence des travaux sur le fonctionnement des services, les conséquences des travaux sur les locataires, la durée des travaux, voire les réserves d'extension.

Après analyse, plusieurs possibilités se sont dégagées :

1. Soit la **restructuration du siège social** et **l'agrandissement du bâtiment** par l'adjonction d'un second volume à construire à l'avant du bâtiment à front de voirie conformément aux prescriptions du PCA qui permettrait la construction de 180 M² au sol ;
2. Soit la **rénovation profonde d'un immeuble actuel de logements** en bureaux (exemple : l'immeuble commercial Amée situé à proximité du service technique), en affectant le rez-de-chaussée uniquement à des fonctions d'accueil et de réunions (pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite) ;
3. Soit la **délocalisation du siège social par la construction d'un bâtiment rationnel, fonctionnel** et qui regrouperait tous les services au sein d'une **même entité**.

Un challenge : Un nouveau siège social durable pour mieux répondre aux attentes des locataires

Des trois hypothèses analysées, l'alternative retenue par le Conseil d'Administration a été de ne sacrifier aucun logement et de viser la construction d'un nouveau siège social moderne regroupant tous les services et qui serait situé à proximité des ateliers et entrepôts qui resteraient opérationnels pour notre régie d'ouvriers, et ce sur un terrain du Foyer Jambois.

Tout en conservant tous les logements construits, il fallait en effet repenser globalement l'outil afin d'offrir aux locataires un accueil centralisé et professionnel et surtout permettre aux collaborateurs de développer encore plus leurs compétences et améliorer la communication entre tous et vis-à-vis de tous.

Suivant l'hypothèse retenue, les bâtiments administratifs, sociaux et techniques actuels ainsi libérés pourraient, soit être reconvertis ou mis en location à des fins commerciales et/ou bureaux, soit être vendus.

Une longue histoire de Permis d'urbanisme

Bloqué depuis octobre 2011 par l'introduction d'une autre demande de permis pour le compte d'Infrabel pour la suppression du passage à niveau de Velaine, le Foyer Jambois a enfin pu obtenir son permis d'urbanisme le 12-09-2019 !

Le temps de finaliser le dossier technique avec l'équipe projet (Bureau d'architecture BEE Architect, Entreprise HOUYOUX) et obtenir l'accord de la tutelle du Foyer Jambois, la Société Wallonne du Logement, la construction a enfin pu démarrer en mai 2021 et se terminer en juin 2022, soit environ un an plus tard.





CONCEPT ET ARCHITECTURE :

L'orientation souhaitée pour assurer un bilan thermique positif et la volonté de réaliser un bâtiment visible dès l'entrée du site ont déterminé l'implantation et l'orientation du futur bâtiment.

Le nouveau bâtiment (+/- 1.100m²) vise la **plus grande efficacité possible** notamment en termes de **gestion et de performances énergétiques** : pompe à chaleur réversible, panneaux photovoltaïques, bornes de recharge pour véhicules électriques, boiler thermodynamique, récupération d'eau de pluie pour les sanitaires, isolation renforcée (18cm) et ventilation double flux équipent dès à présent l'édifice et nous permettent de répondre aux meilleurs critères environnementaux.

La forme du terrain, son exigüité, compte tenu du vaste programme, et la présence d'arbres remarquables ont orienté le choix des auteurs de projet vers une **organisation verticale du futur bâtiment**. Ce choix permet de conjuguer une faible empreinte au sol, un volume compact et une distinction des différentes fonctions par niveau. Le nouveau siège montre une architecture sobre, compacte et moderne. Les couleurs ont été choisies en fonction des tonalités déjà utilisées dans l'environnement local.

La façade nord, visible depuis le début de l'Avenue du Parc d'Amée lui faisant face, comporte une structure en acier galvanisé qui anime la façade et joue plusieurs rôles. Elle apporte un signal fort confortant le statut du bâtiment, primordial pour la visibilité d'un siège social tel que celui du Foyer Jambois & Extensions.

Elle permet également la plantation de plantes grimpantes et l'intégration d'une enseigne.

Le programme relatif aux 25 emplacements de parking est conçu en fonction des massifs d'arbres remarquables répertoriés. Le profil de terrain, dans sa majeure partie conservé tel quel, est légèrement modifié en pente douce afin de permettre un accès de « plain-pied » depuis les emplacements PMR.

ORGANISATION :

Les services ont été répartis de manière rationnelle sur les quatre niveaux hors sol : au rez-de-chaussée sont situés les services sociaux et de première ligne (Accueil, Candidats locataires, Gestion locative, Cellule d'Aide et de Prévention, Collecte des revenus), au 1er étage le Service technique, au 2^{ème} étage les Services administratifs et financiers et au 3^{ème} étage la Salle du Conseil d'administration qui se veut être multimodale et qui profite d'une terrasse et d'une vue imprenable sur la Citadelle. Enfin aux sous-sols, les locaux techniques et les archives de la société occuperont l'espace.

A noter que tous les niveaux sont accessibles par un ascenseur adapté pour les personnes à mobilité réduite.

Nous avons également souhaité favoriser la mobilité douce de nos collaborateurs en leur mettant à disposition un local sécurisé pour vélos et motos ainsi que des douches.

La crise sanitaire vécue ces deux dernières années nous a obligé en conséquence à penser autrement l'organisation du travail. Les nouvelles technologies – informatique, communication, contrôle d'accès et gestion documentaire – équipent donc ce bâtiment afin de garantir à tous un accès sécurisé que ce soit en présentiel ou en distanciel.

CHANTIER DE CRÉATION DU NOUVEAU SIÈGE SOCIAL

En mai 2021, l'Entreprise Houyoux prend possession du terrain pour donner les premiers coups de pelle. Fin juin 2022, le chantier s'achève après un peu plus d'un an de travaux.

Nos partenaires du projet :

ADJUDICATAIRE



Chée. de Rochefort 29
à 6900 Marche-en-Famenne

BUREAU D'ARCHITECTURE



Avenue Reine Elisabeth 40
à 5000 Namur

COMMANDE ET FINANCEMENT

Le financement est assuré par avance obtenue auprès de la SWL.

Lors de la réception provisoire du chantier le 28/06/2022, le décompte final s'élevait à 2.316.231,80 € HTVA. Le marché tout frais compris (honoraires, raccordement, coordination sécurité) s'élève au montant de 2.802.640,48 € FC.

LE CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Une attention particulière a été portée à la question énergétique en privilégiant des moyens technique-ment simples, durables dans le temps et facilement utilisables par les futurs occupants.

Surface de plancher nette :

- Sous-sols : 230 m²
 - Rez : 279 m²
 - 1^{er} étage : 188 m²
 - 2^{ème} étage : 188 m²
 - 3^{ème} étage : 188 m²
 - Total : 1.073 m²
-
- Ventilation 4.300 m³/h
 - Screen sur trois des quatre façades
 - PAC réversible (chaud-froid)
 - Isolation 18cm EPS
 - PEB : K28 et Ew 62
 - 27 Panneaux solaires
 - Citerne d'eau de pluie de 7.500 l



LE DÉMÉNAGEMENT

Dernière et ultime étape pour les collaborateurs : le déménagement.

En effet, déménager une entreprise presque centenaire (1928-2028), n'est pas chose aisée. Malgré une gestion électronique documentaire mise en place depuis 2016, il n'en demeure pas moins que les sous-sols regorgent d'archives techniques, comptables, administratives et sociales qu'il faudra impérativement déménager et organiser dans le nouveau siège. Les dirigeants comptent à présent sur tous les collaborateurs pour anticiper et préparer au mieux ce tournant vers leurs nouvelles installations afin d'ouvrir une nouvelle page dans l'histoire du Foyer Jambois.



Avenue du Parc d'Amée 1 | 5100 Jambes
info@foyerjambois.be | www.foyerjambois.be